

9. "The Civil Code of Ukraine of 16.01.2003 № 435-IV", available at : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page11>.
10. Kurpas, Yu.V. (2004), "Formation and development of property administration institute in Ukraine", Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kievan national university of the name Taras Shevchenko, Kyiv, Ukraine.
11. Ioffe, O.S. (1949), *Pravootnosheniya po sovetskomu grazhdanskomu pravu* [Relationships on the Soviet civil law], Izd-vo Russkoe pravo, Moscow, Russia.
12. "About mortgage lending and operations with consolidated mortgage debt and mortgage certificates" Law of Ukraine on Jun 19, 2003, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2004, no. 1, art. 1.
13. "About Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine" : the Law of Ukraine Dec 15. 2005., *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2006, no. 13, art. 518.
14. Maydanyk, R.A. (2003), "Problems regulation trust relationship in civil law", Thesis abstract for Dr. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kievan national university of the name Taras Shevchenko, Kyiv, Ukraine.
15. "About State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances" : the Law of Ukraine on July 1. 2004, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2004, no. 51, art. 553.

УДК 347.453.4

### **СТРОК І ОРЕНДНА ПЛАТА: ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Романів В.Я., к.ю.н.

*Львівський національний університет ім. І. Франка, вул. С. Стрільців, 12, м. Львів, Україна  
romaniv\_volodymyr@ukr.net*

У статті розкривається зміст строку та орендної плати як істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, вказується на їх конститутивний характер у таких договірних відносинах. Аналізується правова ситуація, яка складається щодо визначеного в законодавстві мінімального строку договору оренди державного та комунального нерухомого майна. Крім того, визначаються правові підстави та умови звільнення від сплати орендної плати, пропонуються зміни до чинного законодавства з окресленого питання.  
*Ключові слова: оренда, нерухоме майно, строк, орендна плата, звільнення від сплати.*

### **СРОК И АРЕНДНАЯ ПЛАТА: СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И КОМУНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Романів В.Я.

*Львовский национальный университет им. И. Франко, ул. С. Стрельцов, 12, г. Львов, Украина  
romaniv\_volodymyr@ukr.net*

В статье раскрывается суть срока и арендной платы как существенных условий договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества, указывается на их конститутивный характер в таких договорных отношениях. Анализируется правовая ситуация, которая складывается вокруг определенного в законодательстве минимального срока договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества. Кроме того, определяются правовые основания и условия освобождения от уплаты арендной платы, предлагаются изменения в действующее законодательство по поводу указанного вопроса.  
*Ключевые слова: аренда, недвижимость, срок, арендная плата, освобождение от уплаты.*

### **TERM AND RENTAL PAYMENT: THE ESSENTIAL CONDITIONS IN RENTAL CONTRACT ABOUT STATE AND MUNICIPAL REAL ESTATE**

Romaniv V. Ya.

*Ivan Franko National University of Lviv, str. S. Streltsov, 12, Lviv, Ukraine  
romaniv\_volodymyr@ukr.net*

Article opens the content of term and rental payment as the essential conditions of rental contract about state and municipal real estate, points their constitutional character in such contractual relations. It's analyzed the legal

situation which consists around the legislatively defined minimal term of rental contract in state and municipal real estate. In particular, it's noted that owner doesn't authorized to limit renter right to contract signing by wish to rent of state and municipal real estate for smaller term than minimal term is noted in legislation. The contract signing is impossible for the rent of state and municipal property by the unknown term.

It's set the content of rental payment as the essential condition of contract about state and municipal real estate, forms of its payment. By the way the legal reasons, conditions for exemption from rent offered amendments to the actual legislation from outlined issues. In particular, to avoid argues about the beginning moment defining where the renter is freed from the payment for the term when he couldn't use the property according to the part 4, art. 765 CC of Ukraine to change and state it in the following edition: "the renter from the moment of owner's message about existence of consequences for which he is not responsible and during of which the property can't be used is freed from payment for all time of such consequences existence".

It's also noted that municipal and other payments don't coming in the notion of rental payment and their non-payment can't the reason for contract dissolution. There is a conclusion of the article that payment by renter can't be the reason for consideration obligation of rental payment as tax obligation because the base for obligation appearing to pay rent is a civil contract of lease and, therefore, such obligation is private and legal.

*Key word: rent, real estate, term, rental payment, payment exemption.*

Договірні зв'язки з оренди нерухомого майна гармонізують дисбаланс між власниками та невластниками, капіталом та продуктивністю щодо використання нерухомості. За допомогою договору оренди нерухомого майна власники нерухомості мають можливість отримати дохід від передачі об'єктів, що ними на даний момент не використовуються, у користування іншим особам, а ті, у свою чергу, таким чином задовольняють свою потребу у нерухомому майні. Органи державної влади та місцевого самоврядування активно передають об'єкти нерухомості державної та комунальної власності в оренду, наповнюючи таким чином державний та місцевий бюджети. З огляду на це, відносини оренди державного та комунального нерухомого майна повинні характеризуватися стабільністю, плановістю, а отже, належним чином повинен бути визначений строк відповідного договору.

Цивільно-правові проблеми щодо оренди нерухомого майна були предметом дослідження багатьох відомих науковців з цивільного права, зокрема О.А. Беляневича, І.В. Борщевського, О.В. Дзери, В.М. Коссака, Н.С. Кузнецової, Я.М. Шевченко, В.С. Щербини. Крім того, В.В. Мусієнко та Ю.О. Серебрякова захистили кандидатські дисертації щодо договору оренди державного та комунального нерухомого майна. У кожній з них є окремі підрозділи, що стосуються істотних умов такого договору, з-поміж яких розкриваються питання щодо строку та орендної плати. Водночас велика кількість проблем правового регулювання з окресленого питання залишаються невирішеними.

З огляду на це, завданнями пропонованого дослідження є аналіз чинного законодавства щодо строку та орендної плати за договором оренди державного та комунального нерухомого майна, виявлення шляхів його (законодавства) покращення та надання практичних рекомендацій сторонам договору щодо належного закріплення відповідних істотних умов.

Строковість володіння та користування орендованим майном є конститутивною ознакою договору оренди. Згідно з ч.1 ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін [1].

Якщо всупереч вимогам чинної редакції ч.1 ст.17 Закону та за відсутності відповідної пропозиції орендаря договір оренди нерухомого майна укладено на строк, менший ніж п'ять років, то такий договір може бути визнано судом недійсним, адже він суперечить закону.

Аналіз положень ст.251, 252 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), судової практики щодо розмежування понять «строк» та «термін» дії договору [2] дозволяє зробити висновок, що у ч.1 ст.17 Закону мусить іти мова про строк, а не термін договору. Для усунення такої помилки та приведення у відповідність до Закону істотної умови, яка погоджується сторонами під час укладення договору, вважаємо за необхідне внести зміни до Закону та замінити поняття «термін» на поняття «строк».

Згідно зі ст.253 ЦК перебіг строку починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язаний його початок [3]. Як правило, початком строку договору оренди є наступний день після календарної дати укладення договору оренди. Проте сторони можуть пов'язати початок строку з фактом передачі об'єкта договору. Водночас початок строку договору оренди не повинен починатися пізніше передачі об'єкта оренди орендарю.

З аналізу ст.17 Закону можна говорити про встановлення мінімального строку оренди, який може бути меншим, якщо це відповідає інтересам орендаря і він виступив з такою пропозицією. Таким чином, помітно, що сторони є досить вільними у визначенні строку договору оренди. Незважаючи на це, строк є істотною умовою договору оренди нерухомого майна державної та комунальної власності і повинен бути чітко визначеним. Щодо оренди державного або комунального майна укладення договору на невизначений строк є неможливим. Це зумовлено тим, що при невизначеності строку договору оренди кожна зі сторін може відмовитися від нього у будь-який час, завчасно повідомивши про це іншу сторону, що не можна допустити при оренді державного та комунального майна, адже відносини такої сфери повинні характеризуватися стабільністю, плановістю.

Значення орендної плати як істотної умови договору проявляється насамперед через мету оренди. Орендодавець завжди передає майно, яке він сам тимчасово не використовує, для того щоб отримати орендну плату, яка є його доходом. Орендна плата з урахуванням її індексації – це платіж, який вносить орендар за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності.

Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. №786 було затверджено Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна, розроблену з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна. У ній визначають ставки за використання державного майна залежно від сфери діяльності орендаря. Проте слід пам'ятати, що згідно з абз.4 п.2 Методики у випадку визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення [4].

Орендну плату встановлюють: у грошовій формі (як правило, саме ця форма орендної плати є найбільш поширеною); у натуральній (розрахунки виготовленою продукцією, роботами, послугами); грошово-натуральній (змішаній) формі. Останні дві форми встановлюються в залежності від специфіки виробничої діяльності орендаря за згодою сторін, але, якщо чинним законодавством чи договором оренди передбачені майнові санкції за порушення умов договору, вони можуть стягуватись виключно у грошовій формі [5, с. 463]. На думку О.Ю. Серебрякової, чинним законодавством передбачена можливість встановлення орендної плати за все орендоване майно загалом або окремо за кожну з його складових частин у вигляді: визначених у твердій грошовій сумі платежів, внесених періодично або одноразово; встановленої частки отриманих у результаті використання орендованого майна продукції, плодів або прибутків; надання орендарем визначених послуг; передавання орендарем орендодавцеві обумовленої договором речі у власність або в оренду [6, с. 81].

Згідно з ч.2 ст.21 Закону розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо через незалежні від неї обставини істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України [1].

Згідно з ч.4 ст.762 ЦК наймач має право вимагати зменшення орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася [3]. Згідно з ч.2 ст.286 Господарського кодексу України (далі – ГК) орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди [7]. Редакції статей відрізняються наявністю додаткової підстави для зменшення розміру орендної плати у випадку, якщо договір оренди є господарсько-правовим, якою є зміна передбачених договором умов господарювання, якщо орендар за це не відповідає.

Аналіз зазначених вище положень дозволяє стверджувати, що в них закріплено право орендаря вимагати зменшення орендної плати, проте орендар не має права самостійно визначити, на яку частку розмір орендної плати буде зменшено. У випадку наявності обставин, про які йде мова, питання щодо зменшення розміру орендної плати має бути вирішено за погодженням сторін або в судовому порядку в разі виникнення спору з цього приводу.

Законом не передбачено підстав для звільнення від сплати орендної плати, проте таку підставу передбачено у ЦК. Враховуючи відсутність у Законі спеціальної норми, яка б регулювала такі суспільні відносини, застосуванню підлягатиме загальна норма, передбачена у ч.6 ст.762 ЦК. Відповідно до неї наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Зважаючи на редакцію даної норми права, виникають запитання щодо правових підстав, умов та порядку її застосування.

Під час розгляду справи №30/317 за позовом ТОВ «ВІТ ЛАЙН» до відповідача 1 – Управління комунального майна району Оболонської районної державної адміністрації у м. Києві – та до відповідача 2 – Оболонської районної ради у м. Києві – про відшкодування збитків та визнання незаконним нарахування орендної плати Вищий господарський суд України в мотивувальній частині звернув увагу на таке. Орендар має право порушувати питання про повне звільнення його від внесення орендної плати, якщо він через не залежні від нього обставини протягом певного часу був повністю позбавлений можливості користуватися орендованим майном. Такими обставинами можуть бути, зокрема, здійснення капітального ремонту (якщо його повинен робити орендодавець), прострочення орендодавцем надання майна орендареві, наявність у майні недоліків, які унеможливають його використання за призначенням тощо. Якщо за відповідний період часу, протягом якого орендоване майно не могло використовуватись, орендну плату було внесено, орендар має право вимагати її повернення. Причому з наведених норм законодавства випливає, що для звільнення орендаря від внесення орендної плати або повернення сплаченої орендної плати через неможливість використання орендованого майна через не залежні від орендаря обставини немає потреби у внесенні відповідних змін до договору оренди. Зважаючи на те, що норма ч.6 ст.762 ЦК не містить договірних застережень, її застосування в орендних правовідносинах сторін жодним чином не залежить від таких обставин, як-от невизначеність у договорі умов щодо звільнення орендаря від внесення орендної плати через неможливість користування орендованим майном, за яку орендар не відповідає; обізнаність (необізнаність) орендаря з незадовільним (аварійним) технічним станом орендованого нерухомого майна тощо [8]. Таким чином, Вищий господарський суд України не поставив можливість застосування цієї норми в залежність від повідомлення орендарем про неможливість використання об'єкта оренди за цільовим призначенням. В аналізованій нами справі момент, щодо якого господарські суди вказали на відсутність обов'язку орендаря сплачувати орендну плату, був визначений з огляду на лист орендаря, у якому він повідомив про непридатність будівлі для використання за призначенням і просив встановити пільгову орендну плату.

Натомість у справі №914/2393/13 за позовом прокурора Личаківського району м. Львова в інтересах держави в особі Львівської міської ради до приватного підприємства «Бірюза» про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки обставини справи виглядають таким чином. Позовні вимоги мотивовані тим, що відповідач протягом 17 місяців не здійснює платежів з орендної плати за користування земельною ділянкою, а це є підставою для дострокового розірвання договору. У відповіді на позовну заяву відповідач, посилаючись на ч.6 ст.762 ЦК, зазначає, що підставою для звільнення його від сплати орендної плати є факт перекриття у 2011 р. ПАТ «Концерн Галнафтогаз» єдиного заїзду автотранспорту на територію відповідної земельної ділянки до складських приміщень та запроєктованого об'єкту, що унеможливило використання цієї земельної ділянки за цільовим призначенням, а саме для будівництва та обслуговування готелю та торгово-сервісного центру. Вказана обставина підтверджується заявою ПП «Бірюза» до прокуратури Личаківського району м. Львова №96-509-11 від 30.12.2011 р. У цій справі господарський суд ухвалив призначити судову земельно-технічну експертизу та зупинити провадження зі справи. При цьому у п.4 ухвали суд зобов'язав судового експерта надати висновки щодо питання, чи існує можливість заїзду транспортним засобом на орендовану відповідачем земельну ділянку [9].

Таким чином, експертиза дозволить встановити, чи дійсно орендар не має можливості використовувати майно через обставини, за які він не відповідає. Проте виникає проблема з визначенням початкового моменту, з якого відповідач звільняється від плати. Звільнення від плати не ставиться законодавцем у залежність від обов'язку орендаря повідомити про неможливість використання майна за цільовим призначенням орендодавця, але як в такому випадку визначити, з якого моменту орендар звільняється від сплати орендної плати? Дивлячись, наприклад, на обставини справи, яка аналізується, спробуємо визначити момент, з якого орендар може бути звільнений від обов'язку сплати орендної плати. Фактично відправлений в органи прокуратури лист з відповідним змістом є єдиним документом у справі, у якому йдеться про неможливість використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, але такий документ однаково не свідчить про те, що саме з того моменту, а не раніше чи пізніше, орендар був не в змозі використовувати об'єкт оренди за призначенням. Крім того, наявність зазначених у листі обставин є лише припущенням орендаря, а не встановленим фактом.

Типовою є ситуація, коли орендодавець, не отримавши інформацію від орендаря про неможливість використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням, розраховує на отримання орендної плати, а несплату такої розцінює як неналежне виконання зобов'язання та звертається до суду за захистом свого, як він вважає, порушеного права. Натомість якби орендодавець отримав повідомлення від орендаря про неможливість використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням, то така ситуація була б неможливою. Крім того, якби орендодавець мав можливість перевірити наявність чи відсутність такого факту, то міг би оперативного вплинути на його усунення. Враховуючи чинну редакцію ст. 762 ЦК, орендар може сам бути зацікавлений у створенні ситуації, коли він звільняється від сплати орендної плати.

З огляду на зазначене, вважаємо за необхідне ч.4 ст.762 ЦК змінити та викласти її у такій редакції: «Наймач з моменту повідомлення орендодавця про наявність обставин, за які він не відповідає та протягом яких майно не могло бути ним використане, звільняється від плати за весь час існування таких обставин». Запропоновані зміни дозволять сприяти реалізації визначеної нами мети оренди нерухомого майна.

Трапляються випадки, коли орендар просить звільнити його від сплати орендної плати і з інших підстав. Зокрема, під час розгляду справи №914/1955/13 за позовом прокурора Галицького району м. Львова в інтересах держави в особі Управління комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради до Львівського обласного об'єднання всеукраїнського товариства «Просвіта» ім. Т. Шевченка, про стягнення заборгованості в сумі 51 977,37 грн., орендар у відповіді на позовну заяву просив звільнити його від стягнення заборгованості зі сплати орендної плати. Свою позицію при цьому аргументував наступним. Рішеннями виконавчого комітету Львівської міської ради були затверджені переліки громадських та інших неприбуткових організацій – одержувачів фінансової підтримки для покриття видатків за оренду приміщень. Взятих на себе обов'язків щодо своєчасних виплат фінансової підтримки Львівська міська рада не виконувала протягом 2009-2011 року, наслідком чого є заборгованість відповідача зі сплати орендної плати протягом періоду дії договору оренди. Враховуючи ст.193 ГК, у відповідності до якої зобов'язана сторона має право відмовитися від виконання зобов'язання у разі неналежного виконання другою стороною обов'язків, що є необхідною умовою виконання, ч.3 ст.219 ГК, згідно якої, якщо правопорушенню сприяли неправомірні дії (бездіяльність) другої сторони зобов'язання, суд має право зменшити розмір відповідальності або звільнити від відповідальності, наявні підстави для звільнення від стягнення заборгованості зі сплати орендної плати.

Приймаючи рішення про задоволення позовних вимог у повному обсязі суд позицію орендаря відхилив, зазначивши при цьому таке. Покликання відповідача на ту обставину, що заборгованість за договором перед позивачем виникла через невчасне виконання третьою особою своїх зобов'язань не може бути підставою для звільнення від сплати орендної плати, оскільки зобов'язання зі сплати орендної плати, яке існує між позивачем і відповідачем, є відмінним від зобов'язання третьої особи перед відповідачем щодо виплати фінансової підтримки. Таким чином, підстави для звільнення від сплати орендної плати у даному випадку відсутні [10].

Щодо цього варто зазначити таке. Законом України «Про місцеве самоврядування» передбачено повноваження сільської, селищної, міської ради щодо затвердження програм соціально-економічного та культурного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць [11]. Ухвалою Львівської міської ради № 2334 від 16.02.2009 р. було затверджено Комплексну програму підтримки громадських організацій. Як додаток до зазначеної програми затверджено програму надання фінансової підтримки громадським організаціям для покриття видатків на оренду приміщень. Відповідно до програми конкурсна комісія визначає перелік громадських організацій, яким пропонується надати фінансову підтримку за рахунок коштів міського бюджету м. Львова, із зазначенням пропонованого розміру фінансової підтримки у відсотковому відношенні до розміру місячної орендної плати. Готується рішення виконавчого комітету про затвердження переліку громадських організацій, яким буде надаватись фінансова підтримка для покриття видатків на оренду приміщень, та розміру фінансової підтримки, яке є підставою для фінансування вказаних організацій. У програмі передбачено підстави для збільшення або зменшення розміру фінансової підтримки у відсотковому відношенні до розміру місячної орендної плати [12]. В аналізованій нами справі були відповідні рішення виконавчого комітету, ними було передбачено наступні відсотки фінансової підтримки для покриття видатків на оренду приміщень: у 2009 році – 40%, у 2010 році – 75%, у 2011 році – 40%. У 2012 році орендарю було відмовлено у покритті видатків на оренду приміщення.

Зазначені рішення не були виконані в повному обсязі. Водночас правова природа зазначених рішень має публічно-правовий характер, а отже, обов'язок з їх виконання є також публічно-правовим. У випадку їх невиконання може бути подано адміністративний позов про бездіяльність щодо виконання рішення та зобов'язання до його виконання. Проте невиконання публічно-правового обов'язку, що впливає з рішення виконавчого комітету, не може бути підставою для звільнення від сплати орендної плати, яка носить суто цивільно-правовий, приватно-правовий характер. Цивільно-правове або господарсько-правове зобов'язання не може включати зобов'язання сторони чи третьої особи надати фінансову підтримку для покриття видатків на оренду приміщень. Прийняття виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за наявності відповідних підстав, зокрема перемоги в конкурсі, рішення про фінансову підтримку для покриття видатків на оренду приміщень жодним чином не впливає на обов'язок сплати орендної плати за договором оренди. Логічно, що не впливає на такий обов'язок і невиконання рішення виконавчого комітету. Таким чином, прийняття такого рішення не потрібно розглядати як підставу для звільнення від сплати орендної плати за договором чи для її зменшення. Обов'язок щодо виконання рішення про надання фінансової підтримки для покриття видатків на оренду приміщень та обов'язок сплачувати орендну плату існують паралельно, як публічно-правовий та приватно-правовий відповідно, і виконуються окремо, незалежно один від одного, а невиконання одного з них не може розглядатися як підстава для невиконання іншого.

Багато суперечок між сторонами договору оренди виникають з приводу того, хто повинен здійснювати оплату комунальних послуг, видатків засоби зв'язку, забезпечення нерухомого майна охоронною сигналізацією, чи входять вони до складу орендної плати. Причина таких суперечок зрозуміла, адже орендар бажає обмежити свої грошові платежі на користь орендодавця, скоротивши при цьому вміст орендної плати, а орендодавець, навпаки, розширює це поняття, адже це дозволяє йому здійснювати обов'язкові платежі не за свій рахунок.

З аналізу наданого у ст.19 Закону поняття орендної плати можна зробити висновок, що вона включає лише платіж за користування об'єктом оренди. Отже, комунальні та інші платежі в поняття орендної плати не входять. Свідченням того є судова практика, у якій суд розглядає окремі позовні вимоги позивача про стягнення заборгованості з орендної плати та комунальних платежів [13]. За чинним законодавством несплата комунальних платежів не може бути підставою для розірвання договору, а лише підставою для вимог про стягнення заборгованості.

Орендна плата за договором оренди нерухомого майна державної та комунальної власності підлягає постійній індексації. Зазвичай як спосіб такої індексації сторонами обирається встановлений Державним комітетом статистики індекс інфляції. Щомісячна інформація щодо показника індексу інфляції підлягає публікації в газеті «Урядовий кур'єр». При здійсненні розрахунку розміру щомісячної орендної плати сторонам потрібно враховувати, що її розмір не повинен обов'язково збільшуватися, адже поряд з інфляцією може бути і період дефляції, а отже, у такому випадку розмір орендної плати за місяць стає меншим у порівнянні з попереднім.

При оренді державного та комунального майна орендна плата, як правило, вноситься орендарем до бюджету. Проте така обставина не може бути підставою для того, щоб розглядати обов'язок щодо сплати орендної плати як податковий обов'язок, адже останній є публічно-правовим. Натомість основою для виникнення обов'язку зі сплати орендної плати є цивільно-правовий договір оренди, а отже, такий обов'язок є приватно-правовим. З огляду на зазначене, за несвоєчасну сплату орендних платежів недопустимим є застосування штрафів, встановлених законодавством за порушення податкових зобов'язань. Крім того, помилковою слід вважати практику стягнення заборгованості з орендної плати на користь державного бюджету як податкового боргу в адміністративному судочинстві.

Орендодавець не має права обмежувати право орендаря на укладення за його бажанням договору оренди державного та комунального нерухомого майна на менший строк, ніж мінімальний строк оренди, визначений у законодавстві. Для оренди державного чи комунального майна укладення договору на невизначений строк є неможливим. У ч.1 ст.17 Закону має бути передбачено строк, а не термін договору, а отже, потрібно внести зміни до відповідної правової норми.

Для уникнення спорів щодо визначення початкового моменту, з якого орендар звільняється від плати за час, протягом якого майно не могло бути ним використане, вважаємо за необхідне ч.4 ст.762 ЦК змінити та викласти її у такій редакції: «Наймач з моменту повідомлення наймодавця про наявність

обставин, за які він не відповідає та протягом яких майно не могло бути ним використане, звільняється від плати за весь час існування таких обставин».

Рішення виконавчого комітету органу місцевого самоврядування про надання фінансової підтримки для покриття видатків на оренду приміщень не може розглядатися як підстава для звільнення від сплати орендної плати. Правова природа зазначеного рішення має публічно-правовий характер, і обов'язок з його виконання є також публічно-правовим. Невиконання публічно-правового обов'язку, що випливає з рішення виконавчого комітету, не може бути підставою для звільнення від сплати орендної плати чи її зменшення, яка носить суто цивільно-правовий характер.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
2. Про тлумачення змісту п.8 та п.37 договору оренди землі : Рішення господарського суду Львівської області у справі №914/215/13-г за позовом ТзОВ «ЮР» до Львівської міської ради [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10906217>.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
4. Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду державного майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 4.10.1995 р. № 786 // Зібрання Постанов уряду України. – 1996. – № 2. – Ст. 57.
5. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / кол. авт : О.А. Беляєвич, О.М. Вінник, В.С. Щербина та ін. ; за заг. ред. Г.Л. Знаменського, В.С. Щербини. – 2-е вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 720 с.
6. Серебрякова Ю.О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Ю.О. Серебрякова ; Національна академія наук України Інститут економіко-правових досліджень. – Донецьк, 2007. – 204 с.
7. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, №19-20, №21-22. – Ст. 144.
8. Про відшкодування збитків та визнання незаконним нарахування орендної плати : Постанова Вищого Господарського суду України у справі №30/317 за позовом ТзОВ «ВІТ ЛАЙН» до Управління комунального майна Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації та Оболонської районної ради у м. Києві за участю прокуратури м. Києва [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10296869>.
9. Про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки : Ухвала господарського суду Львівської області у справі №914/2393/13 за позовом Прокурора Личаківського району м.Львова в інтересах держави, в особі Львівської міської ради до Приватного підприємства «Бірюза» [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35528957>.
10. Про стягнення орендної плати в сумі 51 977,37 грн. : Рішення господарського суду Львівської області у справі № 914/1955/13 за позовом Прокурора Галицького району м. Львова в інтересах держави, в особі Управління комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради до Львівського обласного об'єднання всеукраїнського товариства «Просвіта» ім. Т. Шевченка [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32908444>.
11. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.
12. Про затвердження Комплексної програми підтримки громадських організацій : Ухвала Львівської міської ради від 16.02.2009 р. [Електронний ресурс] // Сайт Львівської міської ради. – Режим доступу : <http://city-adm.lviv.ua/portal/.../5924/komplesna.doc>.

13. Про стягнення заборгованості : Рішення господарського суду Львівської області у справі № 914/85/13 за позовом Прокурора Шевченківського району м. Львова в інтересах держави, в особі Комунальної п'ятої міської клінічної лікарні до КП Львівської обласної ради «Міжлікарняна аптека № 283» [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35528957>.

#### REFERENCES

1. “About rent of state and municipal property” : Law of Ukraine on 10.04.1992, № 2269-XII, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 1992, no. 30, art. 416.
2. “About interpretation of content in p.8 and p.37 about contract of land renting” : Рішення господарського суду Lviv region in case №914 / 215/13-g on the suit LLC "YuR" in Lviv City Council ,*Edynyi derzhavnyi reestr sudovykh rishen*, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10906217>.
3. „The Civil Code of Ukraine 16.01.2003 № 435-IV”, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2003, no. 40-44, art. 356.
4. “On approval of the methodology for determining fees and the use of state property rent ": Cabinet of Ministers of Ukraine” 4.10.1995 № 786, *Zibrannya Postanov uryadu Ukrayiny*, 1996, no. 2, art. 57.
5. Belyanovich, O.A., Vinnik, O.M., Shcherbina, V.S. at al. (2008), *Naukovo-praktichnyi komentar Hospodarskoho kodeksu Ukrayiny* [Scientific and practical resume of Civil Code of Ukraine], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.
6. Serebryakova, Yu.O. (2007), “The contract of state and municipal property”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.04, National academy of sciences of Ukraine is Institute of economic legal researches, Donetsk, Ukraine.
7. “Civil Code of Ukraine from 16.01.2003”, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2003, no. 18, 19-20, 21-22, art. 144.
8. About damage reparations and claiming the illegal of rental payment calculation : Resolution of the Supreme Economic Court of Ukraine in case №30 / 317 on the suit LLC “VIT Line” to the management of public property Obolon district in Kyiv. Kyiv state administration and Obolon district council in the city. Kyiv with the participation of the Prosecutor’s Office. Kyiv, *Edynyi derzhavnyi reestr sudovykh rishen*, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10296869>.
9. “About the termination of the lease and return the land” : Atlas Economic Court of Lviv region in the case №914 / 2393/13 at the suit of the Prosecutor Lychakiv district of Lviv in the public interest in the person of the Lviv City Council for Private Enterprise “Biryuza”, *Edynyi derzhavnyi reestr sudovykh rishen*, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35528957>.
10. “About the recovery of rent amounting to UAH 51 977,37” : Commercial Court decision Lviv region in case the claim number 914/1955/13 Prosecutor Galician district of Lviv in the public interest, represented by the Office of communal property department of economic policy of Lviv city Council to Lviv regional association of Ukrainian society “Enlightenment” them. Shevchenko *Edynyi derzhavnyi reestr sudovykh rishen*, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32908444>
11. “About local self-administration” : Law of Ukraine on 21.05.1997, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 1997, no. 24, art. 170.
12. “On approval of the Comprehensive Program support NGOs” : The decision of Lviv City Council from 16.02.2009 p., *Sayt Lvivskoyi miskoyi rady*, available at : <http://city-adm.lviv.ua/portal/.../5924/kompleksna.doc>.
13. “About debt collection” : Commercial Court decision Lviv region in case the claim number 914/85/13 Prosecutor Shevchenko district. Lviv in the public interest, represented Community fifth city hospital to KP Lviv regional council “Inter-hospital pharmacy number 283”. *Edynyi derzhavnyi reestr sudovykh rishen*, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35528957>.